



Referenz-Nr.: ARE 17-0219

Kontakt: Bernard Capeder, Gebietsbetreuer Richt-/Nutzungsplanung, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich
Telefon +41 43 259 30 25, www.are.zh.ch

Privater Gestaltungsplan «Purnatur» – Genehmigung

Gemeinde **Ellikon an der Thur**

Lage Grundstücke Kat.-Nrn. 250 und 1456

- Massgebende - Situation 1:1000 vom 16. Januar 2017
Unterlagen - Vorschriften vom 16. Januar 2017
- Planungsbericht nach Art. 47 RPV vom 16. Januar 2017
 - Bewilligung Abwasserwärmenutzung Kellermann.ch AG, Amt für Umwelt Kanton Thurgau vom 11. März 2015
 - Vereinbarung zwischen der Stadt Frauenfeld und der Thurtaler Gemüse AG bzw. der Purnatur AG Revitalisierung Bitzigraben vom 18. Juni 2010

Sachverhalt

Zustimmung Die Gemeindeversammlung Ellikon an der Thur stimmte mit Beschluss vom 24. November 2016 dem privaten Gestaltungsplan «Purnatur» zu. Gegen diesen Beschluss wurden gemäss Rechtskraftbescheinigung des Bezirksrats Winterthur vom 10. Februar 2017 keine Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 23. Januar 2017 wird um Genehmigung der Vorlage ersucht.

Anlass und Zielsetzung der Planung Im Jahr 1997 wurde der Ausbau und Fortbestand des Betriebs «Gemüsekulturen Kellermann» im Rahmen eines privaten Gestaltungsplans ermöglicht (RRB Nr. 1987/1997). Der Betrieb umfasst eine Fläche von rund 11.2 ha. Der Ausbau wurde in der Zwischenzeit realisiert. Mit dem unmittelbar angrenzenden privaten Gestaltungsplan «Purnatur» werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des bestehenden Betriebs mit Gewächshäusern geschaffen. Die erweiterte Fläche umfasst rund 5.2 ha, wovon rund 4 ha für Gewächshäuser und 0.3 ha für ein Betriebsgebäude vorgesehen sind. Für Regenwasserretention bzw. Regenspeicherbecken sind rund 0.9 ha ausgewiesen.

Im Zusammenhang mit der Revitalisierung des Bitzigrabens besteht eine Vereinbarung vom 18. Juni 2010 zwischen der Stadt Frauenfeld und der Thurtaler Gemüse AG bzw. der Purnatur AG. Das Amt für Umwelt des Kantons Thurgau genehmigte mit Entscheid vom 11. März 2015 das abwassertechnische Projekt für die Abwasserwärmenutzung Kellermann.ch AG.

Erwägungen

A. Formelle Prüfung

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.

B. Materielle Prüfung

Zusammenfassung der Vorlage Im kantonalen Richtplan ist das im Landwirtschaftsgebiet gelegene Areal als Fruchtfolgefläche ausgeschieden. Gemäss Zonenplan befinden sich die Grundstücke in der Landwirtschaftszone. Die Grundsätze für die Ausscheidung von Speziallandwirtschaftszonen gemäss Art. 16a Abs. 3 RPG und Art. 38 RPV sind im kantonalen Richtplan, Beschluss des Kantonsrates (Festsetzung), Stand: 18. September 2015, Pt. 3.2.3 a) festgehalten.

Der Gestaltungsplan beachtet diese kantonalen Grundsätze. Die geplanten Gewächshäuser werden zur Schonung des Landschaftsbildes an die bestehenden Bauten und Anlagen angegliedert. Die Wärmeenergie wird von der bestehenden Grundwasserwärmepumpe gewonnen. Die Abwasserwärme der ARA Ellikon soll genutzt werden (vgl. Genehmigung Amt für Umwelt Kanton Thurgau vom 11. März 2015). Die Kompensation der Fruchtfolgeflächen wird sichergestellt. Zudem werden keine Erholungsräume beeinträchtigt.

Wesentliche Festlegungen und Vorschriften Zur ausreichenden landschaftsökologischen Aufwertung und zur Einbettung in den Lebensraumverbund wird ein angemessener ökologischer Ausgleich geleistet. Ab einer Fläche von 5000 m² muss der Verlust an Fruchtfolgeflächen durch Aufwertung von geschädigten Böden kompensiert werden. Bei einem allfälligen Rückbau sind wieder Böden mit standorttypischer Bodenfruchtbarkeit herzustellen. Wo eine Gefährdung durch Hochwasser besteht, sind die Grundeigentümer verpflichtet, die nötigen Schutzmassnahmen zu treffen. Die Wasser- und Löschwasserversorgung wird im Baubewilligungsverfahren bestimmt. Das Gestaltungsplangebiet befindet sich in der archäologischen Zone Nr. 7. Archäologische Funde sind umgehend dem Gemeinderat Ellikon an der Thur und der Kantonsarchäologie anzuzeigen

Ergebnis der Vorprüfung Den mit Vorprüfung des Amtes für Raumentwicklung vom 10. Mai 2016 gestellten Anträgen wurde vollumfänglich entsprochen.

C. Ergebnis

Die Vorlage erweist sich im Ergebnis als rechtmässig, zweckmässig sowie angemessen und kann genehmigt werden (§ 5 Abs. 1 PBG). Die Grundeigentümerin (unter Vorbehalt von Dispositiv II) und die Gemeinde sind durch die Genehmigung nicht beschwert. Gegen die genehmigten Festlegungen steht weiteren betroffenen Privaten und Verbänden der Rekurs offen (§§ 338a f. PBG). Gemäss § 5 Abs. 3 PBG ist der Genehmigungsentscheid von der Gemeinde zusammen mit dem geprüften Akt zu veröffentlichen und aufzulegen.

Gestützt auf § 2 lit. d und § 9 der Gebührenordnung für Verwaltungsbehörden ist für diese Verfügung eine Gebühr zu erheben.

Die Baudirektion verfügt:

- I. Der private Gestaltungsplan «Purnatur» für die Erweiterung des bestehenden Betriebs, welchem die Gemeindeversammlung Ellikon an der Thur mit Beschluss vom 24. November 2016 zugestimmt hat, wird genehmigt.
- II. Die Staats- und Ausfertigungsgebühr beträgt Fr. 1'108.80 (106 528/83100.40.100) und wird der Rechnungsadressatin gemäss Dispositiv V auferlegt.

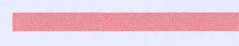










- III. Gegen Dispositiv II dieser Verfügung kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Baurekursgericht des Kantons Zürich, Postfach, 8090 Zürich, schriftlich Rekurs erhoben werden. Die Rekurschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Die angefochtene Verfügung ist beizulegen oder genau zu bezeichnen. Die angerufenen Beweismittel sind genau zu bezeichnen und soweit wie möglich beizulegen. Rekursentscheide des Baurekursgerichts sind kostenpflichtig; die Kosten hat die im Verfahren unterliegende Partei zu tragen.
- IV. Die Gemeinde Ellikon an der Thur wird eingeladen
- Dispositiv I sowie den kommunalen Beschluss samt Rechtsmittelbelehrung zu veröffentlichen
 - diese Verfügung zusammen mit der geprüften Planung aufzulegen
 - nach Rechtskraft die Inkraftsetzung zu veröffentlichen und diese dem Baurekursgericht sowie dem Amt für Raumentwicklung mit Beleg der Publikation mitzuteilen
 - nach Inkrafttreten die Änderungen in der amtlichen Vermessung nachführen zu lassen
- V. Mitteilung an
- Gemeinde Ellikon an der Thur (unter Beilage von zwei Dossiers)
 - Baurekursgericht (unter Beilage von zwei Dossiers)
 - Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von zwei Dossiers)
 - Bachmann Stegemann + Partner, Ingenieure für Geomatik, Bau- und Raumplanung, Landstrasse 51, 8450 Andelfingen (Nachführungsstelle)
 - Purnatur AG, Neue Horgenbachstrasse 2/4, 8548 Ellikon an der Thur (Rechnungsadressatin)

**Amt für
Raumentwicklung**
Für den Auszug:

Legende:



Festlegungen:

-  Beizugsgebiet
-  Mantelbaulinie
-  Baubereich Nr.
-  Abstand zur Mantelbaulinie
-  max. Gesamthöhe m.Ü.M.
-  Notzufahrt
-  Wegverbindung (Fluchtweg)
-  Bereich für Regenwasserretention
-  Koordinaten

Koordinatenliste

Nr.	X	Y
1	705204.372	269374.261
2	705202.921	269341.183
3	705196.095	269184.475
4	705185.794	269185.620
5	705155.459	269174.063
6	705105.978	269175.469
7	705105.637	269163.474
8	704997.281	269166.552
9	705003.329	269379.466
10	705111.693	269376.662
11	705110.760	269343.801

Informationsinhalt:

-  Beizugsgebiet Privater Gestaltungsplan "Gemüsekulturen Kellermann" vom 17. September 1997
-  Anbindung an arealinterne Verkehrserschliessung

0 5 10 20 35 50m

Plotdatum:	17.01.2017
Format:	60 x 84
Pfad:	I:\4_pia\42_rp\421_ande\421_039_ELLIM21_039_0010_purnatur\8_DATEN\800_dgn\421_039_0010a1_gestaltungsplan.dgn

Index	Revision	Datum	Zeichnung	Projektleiter	Visum
A	Erstellung	04.02.2016	roc	std	
B	Eingabe zur Vorprüfung	21.03.2016	sco	std	
C	Öffentliche Auflage	29.07.2016	roc	std	
D	Gemeindeversammlung	20.10.2016	roc	std	
E	Gültiges Dokument (keine Änderungen)	16.01.2017	sco	std	<i>JA</i>



Kanton Zürich
Gemeinde Ellikon an der Thur

Amt für Raumentwicklung
Nr. 1

Privater Gestaltungsplan Purnatur

Situation 1:1000

Grundigentümer/innen: Ellikon, den *2.2.2017*

Kat.-Nr. 250

Kat.-Nr. 1456


Purnatur AG, 8548 Ellikon an der Thur

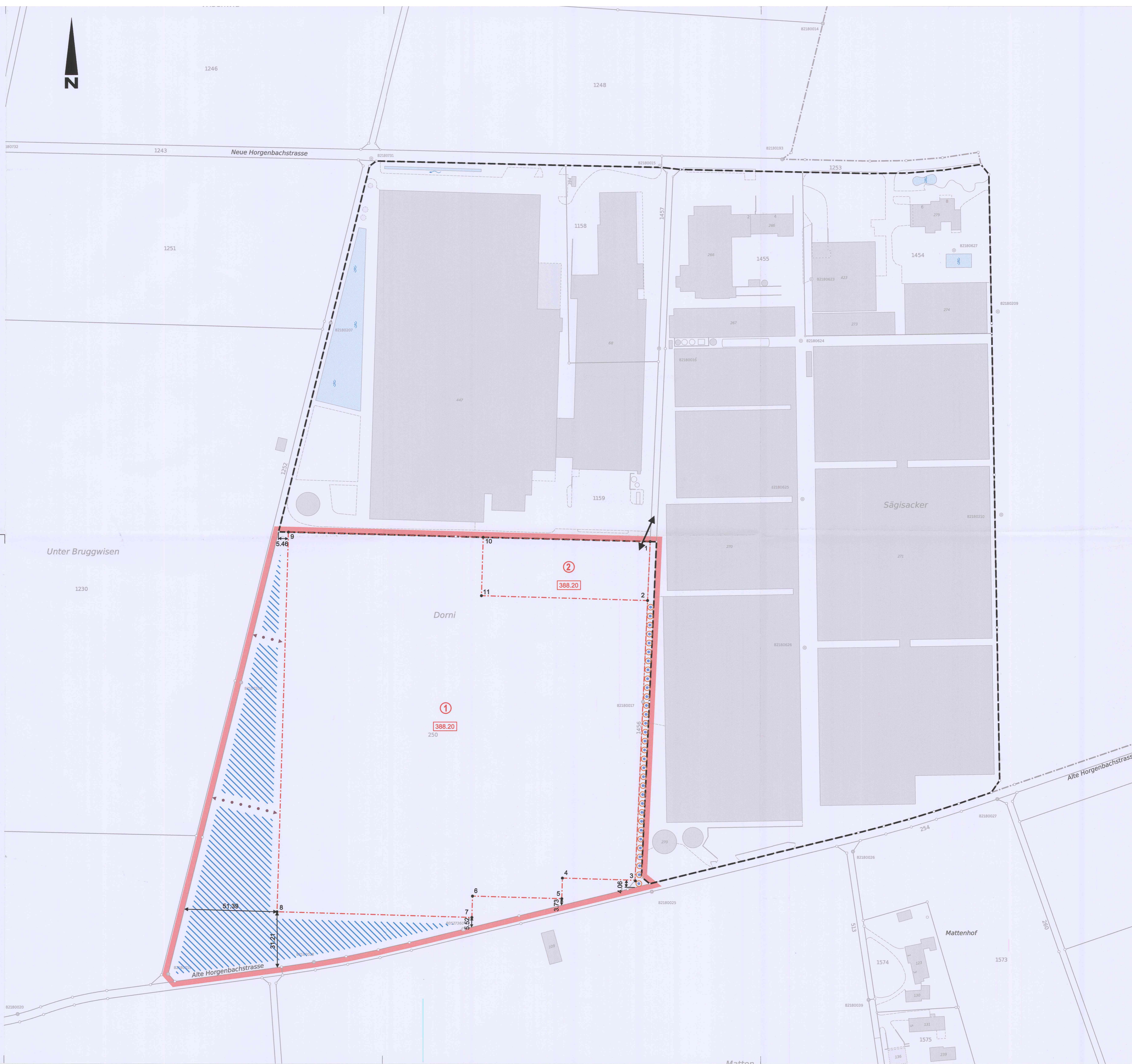
Zustimmung der Gemeindeversammlung am: *24. Nov. 2016*
Ellikon an der Thur, den *23.11.2017*

Im Namen des Gemeinderates
Der Präsident: *[Signature]*
Die Gemeindegemeinschaft: *[Signature]*

Von der Baudirektion genehmigt mit BDV Nr. 0219/17 vom 20. April 2017

Für die Baudirektion: *[Signature]*

 Bachmann Stegemann + Partner AG Landstrasse 51 / 8450 Andelfingen T 052 305 22 55 / F 052 305 22 56 andelfingen@ingesa.ch / www.ingesa.ch	Plan Nr.: 1 Projekt Nr.: 421.039.0010 Datum: 16.01.2017
--	---





Privater Gestaltungsplan Purnatur

Vorschriften

Grundeigentümer:

Kat.-Nr. 250 und Kat.-Nr. 1456

Purnatur AG, 8548 Ellikon an der Thur

Ellikon an der Thur, den 3.2.2017

Zustimmung der Gemeindeversammlung am:

Im Namen des Gemeinderates
Der Präsident.

24. Nov. 2016
Ellikon an der Thur, den 23.01.2017

Die Gemeindegeschreiberin:

Von der Baudirektion genehmigt mit BDV Nr. 0219/17
vom 20. April 2017

Für die Baudirektion:

Ersteller	Auftraggeber
 Bachmann Stegemann + Partner AG Landstrasse 51 / 8450 Andelfingen T 052 305 22 55 / F 052 305 22 56 andelfingen@ingesa.ch / www.ingesa.ch	Purnatur AG Neue Horgenbachstrasse 2/4, 8548 Ellikon T 052 725 00 00 / F 052 725 00 01 www.purnatur.ch
16.01.2017, Daniel Steinlin	

Impressum

Revisionsverzeichnis

Datum	Revision, Status	Autor
22.02.2016	Entwurf	Stefan Gilg
21.03.2016	Vorprüfung	Stefan Gilg
29.07.2016	Öffentliche Auflage	Daniel Steinlin
20.10.2016	Gemeindeversammlung	Stefan Gilg
16.01.2017	Gültiges Dokument (keine Änderungen)	Daniel Steinlin <i>ds</i>

Kontakte

Projektleiter	Auftraggeber
Daniel Steinlin +41 52 305 22 55 daniel.steinlin@ingesa.ch	Purnatur AG 052 725 00 00 Martin Kellermann

Dateiablage:

I:\...andev421_039_ELLI\421_039_0010_purnatur\421_039_0010tb_vorschriften_gp_purnatur_gemeindeversammlung.docx

Inhalt

1	Allgemeine Bestimmungen	4
1.1	Zweck	4
1.2	Geltungsbereich	4
1.3	Bestandteile und ihre Wirkung	4
1.4	Geltendes Recht	4
2	Überbauung und Gestaltung	5
2.1	Baubereiche	5
2.2	Lage und horizontale Abmessungen der Bauten	5
2.3	Gesamthöhe	5
2.4	Gestaltungsbestimmungen	5
2.5	Regenwasserretention	5
2.6	Umgebungsgestaltung und ökologischer Ausgleich	5
3	Umwelt	6
3.1	Rückbau	6
3.2	Bodenabtrag	6
3.3	Hochwasserschutz	6
3.4	Lufthygiene	6
4	Erschliessung	7
4.1	Verkehrerschliessung	7
4.2	Notzufahrt	7
4.3	Wegverbindungen (Fluchtweg)	7
4.4	Entwässerung / Regenwasserretention	7
4.5	Wasserversorgung	7
5	Schlussbestimmungen	7
5.1	Unbedeutende Abweichungen	7
5.2	Inkrafttreten	7

1 Allgemeine Bestimmungen

1.1 Zweck

¹ Der Gestaltungsplan schafft die Voraussetzungen zur zweckmässigen Erweiterung des bestehenden Betriebs mit Gewächshäusern. Der Ausbau und Fortbestand des Betriebes Purnatur AG soll gesichert werden.

² Der Gestaltungsplan definiert den Perimeter, innerhalb dessen Gewächshäuser sowie ein Betriebsgebäude erstellt werden können. Der Anbau hat mit bodenabhängigen Erdkulturen zu erfolgen.

1.2 Geltungsbereich

¹ Die Vorschriften gelten für das im Situationsplan (Mst. 1:1000) umgrenzte und als „Bezugsgebiet“ bezeichnete Gebiet. Namentlich sind dies die Parzellen Kat.-Nrn. 250 und 1456.

² Alle in der Legende des Gestaltungsplanes als Festlegungen bezeichneten Elemente sind allgemein verbindlich. Die übrigen Elemente sind richtungweisend.

1.3 Bestandteile und ihre Wirkung

Bestandteile	Verbindlichkeit	Nummer
Plan Situation 1:1000	allgemeinverbindlich	1
Vorschriften	allgemeinverbindlich	2
Planungsbericht	informativ	3

1.4 Geltendes Recht

Wo der Gestaltungsplan nichts abweichend regelt, gelten die übergeordneten Bestimmungen von Bund und Kanton.

2 Überbauung und Gestaltung

2.1 Baubereiche

¹ Der Baubereich Nr. 1 dient der Erstellung von Gewächshallen oder -häusern.

² Der Baubereich Nr. 2 dient der Erstellung eines Betriebsgebäudes.

2.2 Lage und horizontale Abmessungen der Bauten

¹ Bauten dürfen nur innerhalb der im Plan festgelegten und durch Mantelbaulinien begrenzten Baubereiche (Nr. 1 und 2) erstellt werden.

² Die Lage der Mantelbaulinien wird durch die im Plan festgelegten Koordinatenpunkte (Nr. 1 bis Nr. 11) definiert.

³ Die zulässigen Gebäudebreiten und -längen ergeben sich aus den Dimensionen der Baubereiche.

⁴ Der minimale Gebäudeabstand ergibt sich aus der Lage der Mantelbaulinien. Feuerpolizeiliche Anforderungen bleiben vorbehalten (z.B. Ersatzmassnahmen).

2.3 Gesamthöhe

In den Baubereichen gelten folgende Vorschriften bezüglich max. Gesamthöhe:

Baubereich Nr.	1	2
Gesamthöhe max. OK	388.20 m.ü.M	388.20 m.ü.M.

2.4 Gestaltungsbestimmungen

Bauten, Anlagen und Umgebung sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen Umgebung so zu gestalten, dass befriedigende und einheitliche Gesamtwirkung erzielt wird.

2.5 Regenwasserretention

¹ Der als „Bereich für Regenwasserretention“ bezeichnete Bereich dient für die Regenwasserrückhaltung. Die Erstellung dafür erforderlicher Anlagen ist zulässig.

² Für Anlagen im „Bereich für Regenwasserretention“ gilt folgende maximale Höhe:

Bereich für Regenwasserretention	
Gesamthöhe ab bestehendem Terrain max.	2.0 m

³ Erdwälle im „Bereich für Regenwasserretention“ sind zu begrünen.

2.6 Umgebungsgestaltung und ökologischer Ausgleich

¹ Zur ausreichenden landschaftsökologischen Aufwertung und zur Einbettung in den Lebensraumverbund ist ein angemessener ökologischer Ausgleich zu leisten und in einem Bepflanzungsplan festzulegen. Der Bepflanzungsplan bedarf im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens auch der Zustimmung des Kantons.

² Mit geeigneten Massnahmen ist sicherzustellen, dass die Anlagen für die Regenwasserretention sowie Pumpwerke, Schächte und Speicherbecken keine Tierfallen für Amphibien und weitere Tiere darstellen.

3 Umwelt

3.1 Rückbau

¹ Bei einem allfälligen Rückbau sind wieder Böden mit standorttypischer Bodenfruchtbarkeit herzustellen.

² Ab einer Fläche von 5'000 m² mit baulichen Eingriffen in Böden ist die Wiederherstellung der Böden mit einer Bürgschaft finanziell sicherzustellen:

- a) Auf Basis einer vom Kanton anerkannten Kostenschätzung durch den Gesuchsteller.
- b) Oder mit einem Pauschalbetrag von Fr. 10.-- pro Quadratmeter, wenn kein Bodenmaterial abgeführt wird, andernfalls mit einem Pauschalbetrag von Fr. 20.-- pro Quadratmeter.

3.2 Bodenabtrag

¹ Abgetragener Boden ist entweder vor Ort für die Wiederherstellung von Böden oder andernorts für eine Erweiterung der zonenkonformen Nutzungseignung von geschädigten Böden zu verwerten.

² Ab einer Fläche von 5'000 m² muss der Verlust an Fruchtfolgeflächen, in der Regel durch Aufwertung von geschädigten Böden, kompensiert werden.

³ Massgebend für die Projektierung und Ausführung bodenrelevanter Arbeiten sind die Richtlinien für Bodenrekultivierungen des Kantons Zürich, Mai 2003.

⁴ Im Baubewilligungsverfahren ist der Umgang mit Boden aufzuzeigen. Dazu bedarf es auch der Zustimmung des Kantons.

3.3 Hochwasserschutz

¹ Wo eine Gefährdung durch Hochwasser besteht, sind die Grundeigentümer verpflichtet, eigenverantwortlich die nötigen Schutzmassnahmen zu treffen.

3.4 Lufthygiene

Neu zu beschaffende Maschinen und Geräte müssen dem jeweils aktuellen Stand der Technik entsprechen.

4 Erschliessung

4.1 Verkehrserschliessung

Die Zu- und Wegfahrt für den motorisierten Verkehr hat über die Anbindung an die arealinterne Verkehrserschliessung vom Privaten Gestaltungsplan „Gemüseulturen Kellermann“ zu erfolgen.

4.2 Notzufahrt

Der Zugang für Notfahrzeuge ist dauernd zu gewährleisten. Die Notzufahrt ist für schwere Fahrzeuge auszubauen.

4.3 Wegverbindungen (Fluchtweg)

¹ Die bezeichneten Wege dienen als Fluchtwege der Gewächshallen. Bezüglich Lage und Grösse sind die Angaben im Situationsplan 1:1000 wegleitend. Die feuerpolizeilichen Anforderungen werden im Detail im Baugesuchverfahren bestimmt.

² Die Ausführung der Überquerung der „Bereiche für Regenwasserretention“ ist im Baubewilligungsverfahren zu bestimmen.

4.4 Entwässerung / Regenwasserretention

¹ Das anfallende Dachwasser der Gewächshäuser muss gesammelt werden und darf höchstens gedrosselt abgeleitet werden.

² In erster Priorität muss das gesammelte Regenwasser dem Bewässerungssystem der Gewächshäuser zugeführt werden.

³ Massgebend ist der GEP der Gemeinde Ellikon an der Thur. Die Entwässerung wird im Detail im Baugesuchverfahren bestimmt.

4.5 Wasserversorgung

Die Wasser- und Löschwasserversorgung wird im Detail im Baugesuchverfahren bestimmt.

5 Schlussbestimmungen

5.1 Unbedeutende Abweichungen

Unbedeutende Abweichungen von den Bestimmungen des Gestaltungsplans, die dem Zweck des Gestaltungsplans nicht zuwiderlaufen, können im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens bewilligt werden.

5.2 Inkrafttreten

Der Gestaltungsplan tritt nach der Publikation der Genehmigung durch die Baudirektion in Kraft.



Gestaltungsplan Purnatur

Planungsbericht nach Art. 47 RPV



Ersteller  Bachmann Stegemann + Partner AG Landstrasse 51 / 8450 Andelfingen T 052 305 22 55 / F 052 305 22 56 andelfingen@ingesa.ch / www.ingesa.ch	Besteller Purnatur AG Neue Horgenbachstr. 2/4 / 8548 Ellikon an der Thur T 052 725 00 00/ F 052 725 00 01 www.kellermann.ch/purnatur-ag
16.01.2017, Daniel Steinlin	

Impressum

Revisionsverzeichnis

Datum	Revision, Status	Autor
22.02.2016	Entwurf	Stefan Gilg
21.03.2016	Vorprüfung	Daniel Steinlin
29.07.2016	Öffentliche Auflage	Daniel Steinlin
20.10.2016	Gemeindeversammlung	Stefan Gilg / Daniel Steinlin
16.01.2017	Gültiges Dokument (keine Änderungen)	Daniel Steinlin <i>Stl.</i>

Kontakte

Ersteller	Besteller
Daniel Steinlin +41 52 305 22 55 daniel.steinlin@ingesa.ch	Purnatur AG / Martin Kellermann 052 725 00 00 martin@kellermann.ch

Dateiablage:

I:\4_pla\42...\421_ande\421_039_ELLI\421_039_0010_purnatur\421_039_0010tb_gp_purnatur_gemeindeversammlung.docx

Inhalt

1	Einleitung	4
1.1	Ausgangslage	4
1.2	Betreiber	4
1.3	Berichterstattung nach Art. 47 RPV	4
2	Planungs- und Baurechtliche Situation	4
2.1	Kantonaler Richtplan	4
2.2	Regionaler Richtplan Winterthur und Umgebung	5
2.3	Kommunale Bau- und Zonenordnung / Lage in der Landwirtschaftszone	6
2.4	Privater Gestaltungsplan Gemüsekulturen Kellermann	6
2.5	Verfahren	6
3	Projektbeschrieb	7
3.1	Zweck der Anlage	7
3.2	Anbaumethode	7
3.3	Bewässerung	7
3.4	Beheizung	7
3.5	Entwässerung	7
3.6	Aufbereitung der Produkte	7
3.7	Sozialräume	7
3.8	Standort	7
3.9	Verkehrerschliessung	8
4	Planungsziel	8
5	Inhalte Gestaltungsplan	9
5.1	Bestandteile	9
5.2	Regelungstiefe	9
5.3	Gestaltungsplanvorschriften	9
5.3.1	Baubereiche (Ziffer 2.1)	9
5.3.2	Lage und horizontale Abmessungen der Bauten (Ziffer 2.2)	9
5.3.3	Gesamthöhe (Ziffer 2.3)	10
5.3.4	Regenwasserretention (Ziffern 2.5, 2.6 und 4.4)	10
6	Nachweise und Beurteilung	11
6.1	Boden	11
6.1.1	Terrainveränderungen	11
6.1.2	Rückbau	11
6.1.3	Prüfperimeter für Bodenverschiebungen (PBV)	11
6.1.4	Fruchtfolgeflechte	12
6.2	Ökologischer Ausgleich	12
6.3	Hochwasser	13
6.4	Wasser- und Löschwasserversorgung	13
6.5	Energie	13
6.5.1	Wärmegewinnung	13
6.5.2	Projektbeschrieb Abwasserwärmenutzung ARA Ellikon	13
6.6	Siedlungsgebiete	13
7	Fazit	13
8	Verfahren	14
8.1	Ergebnisse der kantonalen Vorprüfung	14
8.2	Öffentliche Auflage	14
8.3	Zustimmung der Gemeindeversammlung	14

1 Einleitung

1.1 Ausgangslage

Die zur Kellermann-Gruppe gehörende Purnatur AG zählt zu den leistungsfähigsten Tomatenproduzenten der Schweiz. Namhafte Unternehmen des Einzelhandels, der Abholgrossmärkte und auch der Lebensmittelindustrie zählen zu den Kunden von Kellermann. Die professionelle Gastronomie wird durch mehrere Partnerbetriebe in der Schweiz täglich mit den Produkten bedient.

Der Private Gestaltungsplan Purnatur soll einen zukunftsorientierten Betrieb ermöglichen und einen Ausbau der bestehenden Produktionsstätte schaffen. Dazu sind die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu bestimmen.

Der Gestaltungsplanperimeter umfasst die Grundstücke Kat.-Nrn. 250 und 1456, welche zusammen eine Grösse von 52'781 m² aufweisen.

1.2 Betreiber

Purnatur AG
Neue Horgenbachstrasse 2/4
8548 Ellikon an der Thur

1.3 Berichterstattung nach Art. 47 RPV

Der Erläuterungsbericht gemäss Art. 47 der Verordnung über die Raumplanung (RPV) wird im Rahmen von Planungsverfahren zuhanden der Genehmigungsbehörde erstellt. Er gibt Auskunft darüber, wie die Ziele und Grundsätze der Raumplanung, die Sachpläne und Konzepte des Bundes, der Kantone und Regionale Richtplan berücksichtigt werden sowie den Anforderungen des Bundesrechts, insbesondere der Umweltschutzgesetzgebung, Rechnung getragen wird. Dabei ist zu berücksichtigen, dass je nach Planungsstufe nur die massgebenden Themen zu behandeln sind.

Der Erläuterungsbericht richtet sich grundsätzlich an die kantonale Genehmigungsbehörde. Daneben soll der Planungsbericht auch den Gemeindebehörden und der Gemeindeversammlung als Entscheidungsgrundlage sowie als Erläuterung zur öffentlichen Auflage dienen.

2 Planungs- und Baurechtliche Situation

2.1 Kantonaler Richtplan

„Der Kanton sorgt dafür, dass bei der Ausscheidung von Speziallandwirtschaftszonen (vgl. Art. 16a Abs. 3 RPG) folgende Grundsätze beachtet werden:

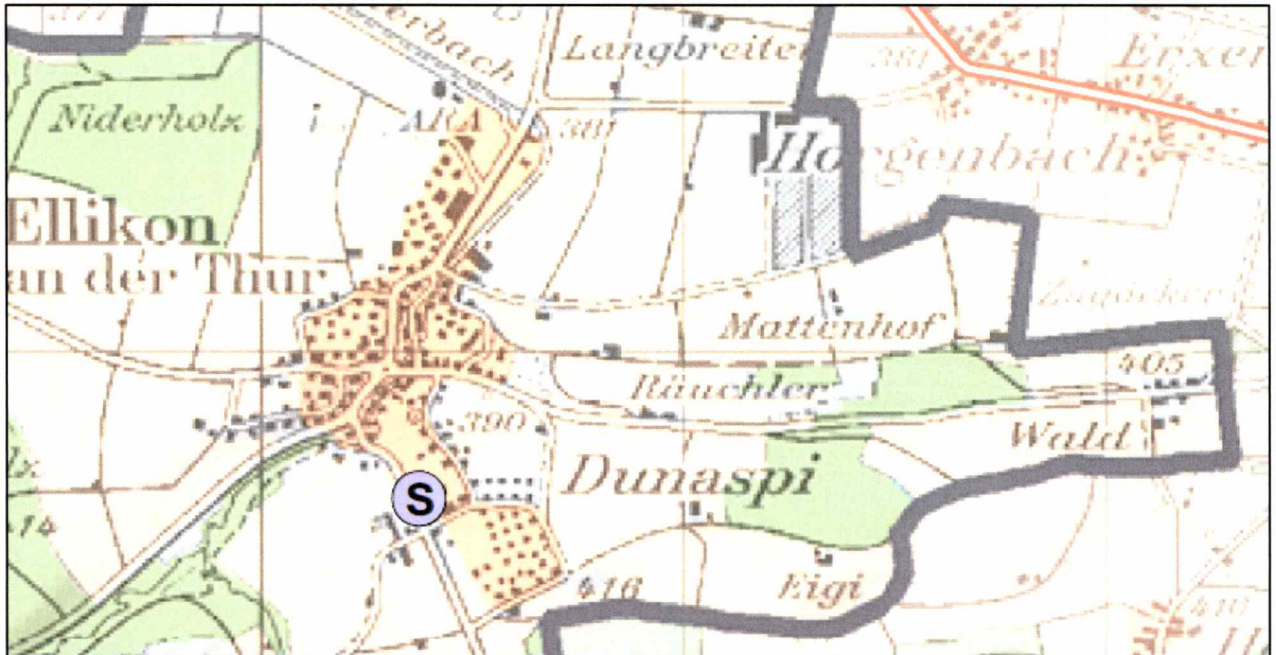
In Landschaftsschutzgebieten dürfen entsprechende Zonen nur ausgeschieden werden, wenn diese Nutzung gemäss überkommunaler Schutzverordnung ausdrücklich zulässig ist. Auf die landschaftliche Eingliederung der Bauten und Anlagen ist besonderer Wert zu legen. Wenn möglich und soweit es die lufthygienischen Vorgaben zulassen, sollen Bauten und Anlagen zur Schonung des Landschaftsbildes und der Erholungsräume an bestehende Siedlungen industriell-gewerblicher Art angegliedert werden.

Erholungsräume in dicht besiedelten Gebieten dürfen in ihrem Erholungswert nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Werden Fruchtfolgeflächen beansprucht, so sind diese zu kompensieren. Bei der Ausscheidung entsprechender Zonen sind möglichst anthropogene oder bereits belastete Standorte gemäss Altlastenverordnung (AltIV) und belastete Böden gemäss Verordnung über Belastungen des Bodens (VBBo) zu nutzen.

Erfolgt die Ausscheidung einer Speziallandwirtschaftszone für den Pflanzenbau, bei welchem der bestehende Boden als natürlicher Produktionsfaktor eingesetzt wird (keine bodenunabhängige Hors-sol-Produktion), so ist die Beanspruchung von minderwertigen Böden kein Kriterium bei der Interessenabwägung. Für die Kompensation von Fruchtfolgeflächen ist der effektiv zusätzlich versiegelte Boden (Zufahrtswege, Flächen für Fundamente der Gewächshäuser) massgebend.

Bei Speziallandwirtschaftszonen im Zusammenhang mit dem Pflanzenbau ist zusätzlich folgender Grundsatz zu beachten:

Bauten und Anlagen für Nutzungen mit hohem Energieverbrauch sollen vorhandene ortsgebundene Abwärme (Abwasserreinigungsanlagen, Kehrichtverbrennungsanlagen usw.) verwenden. Sie sind daher in der Nähe solcher Abwärmequellen vorzusehen, sofern die benötigte Energie nicht aus erneuerbaren Energien gewonnen werden kann. Die Umsetzung einer Speziallandwirtschaftszone erfordert ein Planungsverfahren; dies erfolgt über einen Gestaltungsplan in der Nutzungsplanung.“



Im aktuellen kantonalen Richtplan ist das Areal als Fruchtfolgefläche ausgeschieden. Bei einer Beanspruchung dieser Flächen sind sie an geeignetem Standort zu kompensieren.

2.2 Regionaler Richtplan Winterthur und Umgebung

Stand RRB Nr. 2662/1997 / (Teilrevision Siedlung und Verkehr: RRB Nr. 1123/2014):

Das Landwirtschaftsgebiet mit den bezeichneten Fruchtfolgeflächen wird aus dem kantonalen Richtplan übernommen. Das Landwirtschaftsgebiet kann durch verschiedene raumplanerische Anordnungen überlagert werden:

- Erholungsgebiete
- Freihaltegebiete
- Landschaftsschutzgebiete
- Festlegungen betreffend den ökologischen Ausgleich

Bei Festlegungen, die die landwirtschaftliche Nutzung einschränken, sind bei Bedarf Konzepte für einzelne Teilräume zu erarbeiten. Diese haben die aktuellen Interessen des Landwirtschaft, des Natur- und Landschaftsschutzes, der Erholungsnutzung sowie der Versorgung in Einklang zu bringen.



Im regionalen Richtplan Winterthur und Umgebung sind zum Thema Landwirtschaft und Fruchtfolgeflächen keine weiteren Angaben enthalten.

2.3 Kommunale Bau- und Zonenordnung / Lage in der Landwirtschaftszone

Das vom Gestaltungsplan erfasste Gebiet liegt gemäss gültigem Zonenplan in der Landwirtschaftszone. Der Produktionsbetrieb ist gemäss Art. 34 Raumplanungsverordnung (RPV) zonenkonform. Aufgrund der Grösse des Vorhabens ist jedoch ein Planungsverfahren erforderlich.

Mit dem Gestaltungsplan werden massgeschneiderte Bauvorschriften erlassen. Die rechtlichen Grundlagen für den privaten Gestaltungsplan sind in den §§ 83 ff. Planungs- und Baugesetz des Kantons Zürich (PBG) geregelt. Der private Gestaltungsplan Purnatur wird von den Grundeigentümern aufgestellt. Da sich das gesamte Areal ausserhalb der Bauzone in der Landwirtschaftszone befindet, muss der Gestaltungsplan der Gemeindeversammlung vorgelegt werden. Plan und Bestimmungen sind anschliessend an die Baudirektion zur Genehmigung einzureichen.

2.4 Privater Gestaltungsplan Gemüseulturen Kellermann

Der vom Regierungsrat am 17.09.1997 mit Beschluss Nr. 1987 genehmigte private Gestaltungsplan „Gemüseulturen Kellermann“ behält weiterhin seine Gültigkeit. Das Bezugsgebiet umfasst zum jetzigen Zeitpunkt die Parzellen Kat.-Nrn. 211, 1158, 1159, 1454 und 1455.

2.5 Verfahren

Der private Gestaltungsplan beinhaltet noch keine Bewilligung für konkrete Bauprojekte. Er steckt den äusseren planungs- und baurechtlichen Rahmen für die Bebauung der Grundstücke Kat.-Nrn. 250 und 1456 ab. Ergänzende Baubewilligungsverfahren folgen später.

3 Projektbeschreibung

3.1 Zweck der Anlage

Ganzjähriger Anbau von Gemüse unter Glas oder Folie.

3.2 Anbaumethode

Bodenabhängige Erdkulturen (keine Hors-sol-Produktion).

3.3 Bewässerung

Als Giesswasser wird Regenwasser verwendet, welches bei Knappheit mit Grundwasser ergänzt wird.

3.4 Beheizung

Die Beheizung erfolgt mittels Stahlrohren, welche vorwiegend auf dem Boden installiert sind und dort auch für den Betrieb von Schienen geführten Elektroarbeitsbühnen genutzt werden.

Die Wärmeenergie wird wie folgt gewonnen:

- Abwasserwärmenutzung ARA Ellikon (Projekt)
- Grundwasserwärmepumpe (bestehend)
- Gaskessel (Notversorgung und Spitzenabdeckung, bestehend)

3.5 Entwässerung

Das Regenwasser wird in den auf der Westseite gebauten Speicherbecken zu 100% gesammelt und für die Bewässerung verwendet. Das Platzwasser (Hallenbereich/Vorplatz) wird an das bestehende System (Nord) angeschlossen. Das Abwasser (aus Sozialtrakt) wird über eine Pumpleitung an die Kanalisation angeschlossen und der ARA Ellikon zugeführt.

3.6 Aufbereitung der Produkte

Die geernteten Produkte werden in der Halle für den Frischmarkt aufbereitet. Dazu gehören folgende Arbeitsschritte:

- Annahmezone der Ware
- Qualitäts- und Grössensortierung
- Verpackungen für den Detailhandel
- Kühlung/Lagerung der Fertigware
- Kommissionierung
- Verladezone

3.7 Sozialräume

Für die Mitarbeiter müssen entsprechende Räumlichkeiten wie Garderoben, Sanitärräume und Aufenthaltsräume geschaffen werden.

3.8 Standort

Die Anlage befindet sich ausserhalb des Baugebiets in der Landwirtschaftszone. Im Norden und Osten grenzt der Projektperimeter an das Beizugsgebiet des privaten Gestaltungsplans „Gemüsekulturen Kellermann“, im Süden an die Alte Horgenbachstrasse und im Westen grenzt das Areal an den Flurweg Kat.-Nr. 1252. Die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen im Süden und Westen sind durch eine intensive ackerbauliche Nutzung geprägt.

3.9 Verkehrserschliessung

In der Betriebsphase erfolgt eine Anbindung an die arealinterne Verkehrserschliessung des bestehenden Betriebsareals im Nordosten. Der Flurweg „Dorni“ (Kat.-Nr. 1456) wird nur als Notzufahrt genutzt (Feuerwehr etc.). Die Ausfahrt Richtung Süden (Alte Horgenbachstrasse) wird mittels Schranke/Tor verhindert.

Die Baustelleninstallation und die Baustellenzu- und wegfahrt sind im Detail in der Baubewilligungsphase zu definieren.

4 Planungsziel

Der private Gestaltungsplan „Purnatur“ soll die Grundlage für den Bau und Betrieb von Gewächshäusern mit bodenabhängigen Erdkulturen schaffen. Der Gestaltungsplan bezweckt insbesondere die optimale Nutzung der verfügbaren Flächen für eine Erweiterung des bestehenden Betriebsareals. Der Fortbestand des Betriebes Purnatur AG soll langfristig gesichert werden.

Der Gestaltungsplan regelt die planungsrechtlich erforderlichen Festlegungen. Eine Baubewilligung und Betriebsbewilligung sind zusätzlich erforderlich.

5 Inhalte Gestaltungsplan

5.1 Bestandteile

Der Gestaltungsplan „Purnatur“ umfasst folgende Bestandteile:

Bestandteile	Verbindlichkeit	Nummer
Plan Situation 1:1'000	allgemeinverbindlich	1
Vorschriften	allgemeinverbindlich	2
Planungsbericht	informativ	3

5.2 Regelungstiefe

Die Regelungen in den Gestaltungsplanvorschriften beschränken sich auf die wesentlichen Inhalte. Dies sind insbesondere:

- Anordnung der Bauten (Baubereiche)
- Gebäudehöhen mit Festlegung der max. Gebäudeoberkantenkote
- Erschliessung (arealinterne Anbindung)
- Umwelt (Boden, ökologischer Ausgleich)

5.3 Gestaltungsplanvorschriften

5.3.1 Baubereiche (Ziffer 2.1)

Das Bezugsgebiet wird in zwei Baubereiche unterteilt. Innerhalb der Mantellinie des Baubereichs 1 können die vorgesehenen Gewächshaus-Einheiten erstellt werden. Der Baubereich 2 ist für die dazugehörigen Betriebsräume wie z.B. Betriebsleiterbüro, Lager- und Nebenräume, Sanitäranlagen oder Sozialräume vorgesehen.

Für das erforderliche Regenrückhaltebecken wird ein eigener Bereich ausgeschieden (Ziffer 2.5).

5.3.2 Lage und horizontale Abmessungen der Bauten (Ziffer 2.2)

Alle Bauten dürfen ausschliesslich innerhalb der definierten Mantelbaulinien erstellt werden. Die Lage der Mantelbaulinien wird durch folgende Koordinaten festgesetzt:

Koordinatenliste

Nr.	X	/	Y
1	705204.372		269374.261
2	705202.921		269341.183
3	705196.095		269184.475
4	705155.794		269185.620
5	705155.459		269174.063
6	705105.978		269175.469
7	705105.637		269163.474
8	704997.281		269166.552
9	705003.329		269379.466
10	705111.693		269376.662
11	705110.760		269343.801

5.3.3 Gesamthöhe (Ziffer 2.3)

Die max. Gesamthöhe für Bauten (Gebäude + First) in beiden Baubereichen wird durch eine Höhenkote von 388.20 m.ü.M. definiert. Diese Höhe ergibt sich aus der Höhenlage des von Norden nach Süden verlaufenden „Mittelganges“ (OK FB, 380.16 m.ü.M.) und der projektierten Bauhöhe von 8.0 m ab dem Mittelgang.

Nach Osten und Westen fällt das gestaltete Terrain bzw. OK EG der Gewächshalle vom Mittelgang her nach aussen ab (3 ‰). Das Dach wird im gleichen Gefälle erstellt. Die maximal möglich Bauhöhe wird ohne Berücksichtigung dieses Gefälles festgelegt.

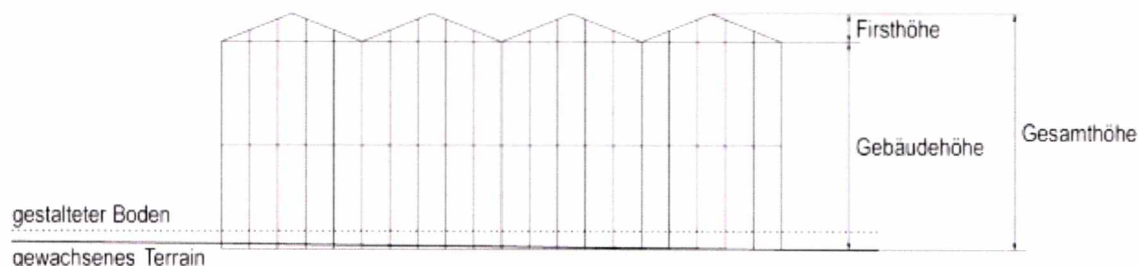
Maximale Gesamthöhe ab OK FB EG Mittelgang:

Messpunkt	Mittelgang
OK FB EG Mittelgang m ü. M.	380.16
OK Gebäude max. m ü. M.	388.20
Gesamthöhe ab OK FB EG	8.04 m

Maximale Gesamthöhen ab gewachsenem Terrain:

Koordinatenpunkt	1	3	7	8	9	10
OK Gebäude max. m ü. M.	388.20	388.20	388.20	388.20	388.20	388.20
Terrainhöhe gewachsen	380.04	380.59	380.20	379.70	379.67	379.53
Gesamthöhen ab gewachsenem Terrain max.	8.16 m	7.61 m	8.0 m	8.5 m	8.53 m	8.67 m

Schemaskizze zur Begriffserläuterung:



5.3.4 Regenwasserretention (Ziffern 2.5, 2.6 und 4.4)

Der „Bereich für Regenwasserretention“ dient der Rückhaltung und Speicherung des anfallenden Regen-/Dachwassers von den Gewächshäusern. Dieses gesammelte Regenwasser soll in erster Priorität der Pflanzenbewässerung zugeführt werden. Eine Ableitung darf gemäss GEP höchstens gedrosselt stattfinden.

Bei einer überdachten Fläche von ca. 38'000 m² und einer durchschnittlichen Niederschlagsmenge von 1'000 l/m²/a ist ein Speicherbecken für ca. 10'000 m³ erforderlich (d.h. ¼ der Jahresmenge). Vorgesehen ist ein Becken mit einem Speichervolumen von 25'000 m³, um zusätzliches Regenwasser aus dem bestehenden südöstlichen Betriebsareal der Bewässerung zuzuführen.

Die „Becken“ der Regenwasserretention sollen möglichst unauffällig gestaltet werden. Deshalb wird eine maximale Gesamthöhe ab bestehendem Terrain von 2.0 m vorgeschrieben. Die Dämme für die Regenwasserretention sind zu begrünen.

Es ist wahrscheinlich, dass Amphibien (geschützte Arten) sowie Wasserinsekten das geplante Retentionsbecken zumindest als Teillebensraum nutzen werden. Mit geeigneten Massnahmen ist sicherzustellen, dass sich die Pumpwerke, Schächte und das Speicherbecken nicht zu einer Tierfalle für Amphibien und weitere Tiere entwickeln (Vorschriften Ziffer 2.6, Abs. 2).

Die Detailprojektierung der Anlage erfolgt im Baubewilligungsverfahren.

6 Nachweise und Beurteilung

6.1 Boden

6.1.1 Terrainveränderungen

Innerhalb der Baubereiche 1 und 2 werden in der Bauphase keine An- und Abtransporte von Erdmaterial notwendig. Gemäss projektierendem Ingenieur (icg ingenieure ag, 8516 Otterberg) erfolgen alle Erdbewegungen zur Ausebnung des Terrains im Bereich der Gewächshäuser innerhalb der Baubereiche.

Die notwendigen Bodenumlagerungen im Bereich des Regenspeicherbeckens sind noch nicht im Detail projektiert. Allenfalls wird der Ober- und Unterboden vollständig abgetragen werden müssen. Die Verwendung dieses Bodenaushubs ist noch nicht definiert.

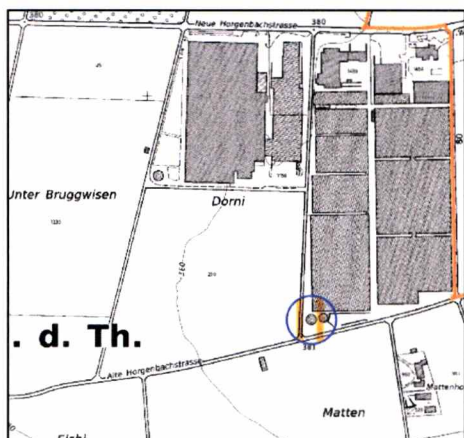
Falls die Mengengrenze (5'000 m²) erreicht wird kommt im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens das kantonale Bodenverschiebungsverfahren zur Anwendung.

Sämtliche baulichen Eingriffe in Böden, resultierende Verluste an Fruchtfolgeflächen, der sachgerechte Umgang und die Verwertung von abgetragenem Boden sowie nötigenfalls die Kompensation von Fruchtfolgeflächen werden im Baubewilligungsverfahren ausgewiesen (Vorschriften Ziffer 3.2 Abs. 4).

6.1.2 Rückbau

Bei einem allfälligen Rückbau sind die Böden wieder mit standorttypischer Bodenfruchtbarkeit herzustellen. Zur Sicherstellung ist ab einer Fläche von 5'000 m² mit baulichen Eingriffen für die Wiederherstellung der Böden eine Bürgschaft zu leisten. Das Mass des Eingriffs lässt sich erst im Baubewilligungsverfahren anhand eines konkreten Projektes im Detail ermitteln und ist dannzumal zu beurteilen.

6.1.3 Prüfperimeter für Bodenverschiebungen (PBV)

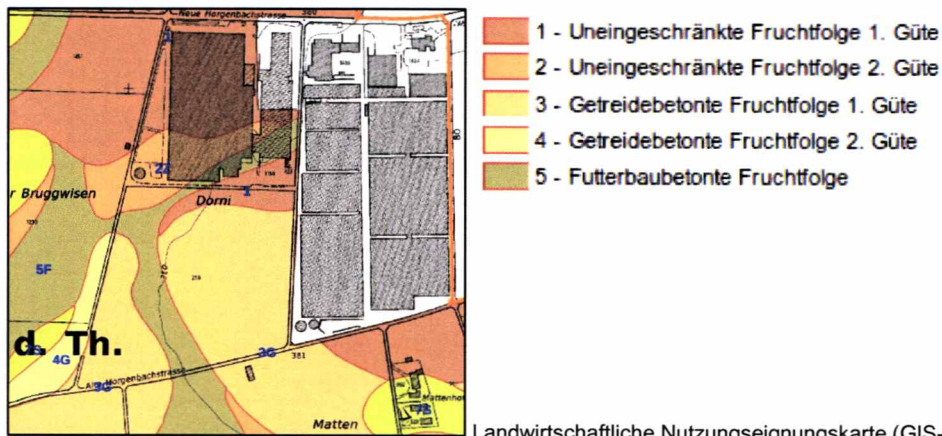


Prüfperimeter für Bodenverschiebungen (GIS-Browser ZH)

Belastungshinweis-Gruppe	Belastungshinweis	Belastungsursache	Primäre Leitstoffe	Sekundäre Leitstoffe
Korrosionsschutzobjekte	Metall-Stehtank	i.d.R. Emission bei Sanierung / Verwitterung von Korrosionsschutzschicht	Cd, Cr, Pb, Zn	PAK, PCB

Für die gesetzeskonforme Verwertung bzw. Entsorgung von Aushubmaterial aus solchen Flächen muss vorgängig die tatsächliche Belastung erhoben werden. Der Prüfperimeter entfaltet seine Rechtswirkung erst bei einer Verschiebung von ausgehobenem Bodenmaterial. Das Kommunale Bodenverschiebungsverfahren kommt im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zur Anwendung.

6.1.4 Fruchtfolgeflächen



Landwirtschaftliche Nutzungseignungskarte (GIS-Browser ZH)

Gemäss Nutzungseignungskarte handelt es sich mehrheitlich um getreidebetonte Fruchtfolge 1. Güte (Nutzungseignungsklasse 3). Entsprechend der Nutzungseignung sind im gesamten Projektperimeter Fruchtfolgeflächen ausgeschieden.

Da die Flächen weiterhin landwirtschaftlich bewirtschaftet werden, geht der Landwirtschaft kein Boden verloren (keine bodenunabhängige Hors-sol-Produktion). Die für die Produktion erforderlichen Anlagen können problemlos zurückgebaut werden. Die Pflanzenproduktion trägt zur Verbesserung der Versorgungssicherheit bei, und dies unter Nutzung einer erneuerbaren, lokalen Energiequelle (Abwasserwärmenutzungs-Projekt ARA Ellikon).

6.2 Ökologischer Ausgleich

Die Bebauung des Gestaltungsplangebietes verursacht einen Eingriff in die Landschaft, insbesondere in qualitativer Hinsicht (Beeinträchtigung des Landschaftsbildes). Mit den Bestimmungen zur Umgebungsgestaltung und zum ökologischem Ausgleich (Vorschriften Ziff. 2.6) ist gewährleistet, dass die Auswirkungen der Gewächshausbauten durch geeignete Massnahmen für den ökologischen Ausgleich so weit als möglich kompensiert werden. Ein ökologischer Ausgleich im Gestaltungsplangebiet selbst ist aus Platzgründen nur beschränkt möglich. In Absprache mit den kantonalen Fachstellen besteht die Möglichkeit, Massnahmen für den ökologischen Ausgleich in der näheren Umgebung zu realisieren. Vorrangig sollen dabei Massnahmen evaluiert werden, die im Verhältnis zu den Kosten (Anlagekosten, Pflegekosten) den grössten Nutzen für Natur und Landschaft versprechen. In der heute mehrheitlich ausgeräumten, intensiv genutzten Kulturlandschaft sollten daher möglichst neue Vernetzungsstrukturen geschaffen werden, zum Beispiel:

- Hecken (7 – 10 m breit)
- Baumgruppen, Kleingehölze
- Einzelbäume
- Baumallee
- Anlage von Kleingewässern als Lebensraum für Amphibien, als Ausweichgewässer im Bereich der geplanten Regenwasserretention
- Die bereits realisierte Revitalisierung des Bitzigrabens auf Gemeindegebiet der Stadt Frauenfeld kann allenfalls teilweise berücksichtigt werden. Die entsprechenden Gewächshäuser auf Thurgauer Gebiet wurden nicht erstellt und sollen nun im Kanton Zürich mit dem vorliegenden Gestaltungsplan realisiert werden. Ein Ausgleichsmassnahme könnte in diesem Zusammenhang auch die Schaffung von Vernetzungsstrukturen zum Bitzigraben sein.

Seitens Kanton gibt es keine fixierten Grössenvorgaben. Die Ausgleichsmassnahmen sind im Rahmen des Baubewilligungsverfahren mit dem kantonalen Amt für Landschaft und Natur (ALN) festzulegen.

6.3 Hochwasser

Im Gestaltungsplangebiet besteht im westlichen Teil eine geringe Gefährdung und im übrigen Bereich eine Restgefährdung durch Hochwasser. Das Hochwasserrisiko darf ein tragbares Mass nicht überschreiten und durch neues Schadenpotenzial nicht erhöht werden (§ 12 WWG). Wo eine Gefährdung durch Hochwasser besteht, sind die Grundeigentümer verpflichtet, eigenverantwortlich die nötigen Schutzmassnahmen zu treffen (Vorschriften Ziffer 3.3).

6.4 Wasser- und Löschwasserversorgung

Das Generelle Wasserversorgungsprojekt (GWP) der Gemeinde Ellikon an der Thur ist zurzeit in Überarbeitung. Im GWP werden unter anderem die aktuelle Löschwassersituation untersucht und bei Schwachstellen Lösungen aufgezeigt. Daher ist es momentan nicht möglich, im Gestaltungsplan detaillierte Bestimmungen festzuschreiben. Die Wasser- und Löschwasserversorgung ist erst noch im Detail im Baugesuchverfahren zu bestimmen (Vorschriften Ziffer 4.5).

6.5 Energie

6.5.1 Wärmegewinnung

Die Wärmeenergie wird wie folgt gewonnen:

- Abwasserwärmenutzung ARA Ellikon (Projekt)
- Grundwasserwärmepumpe (bestehend)
- Gaskessel zur Notversorgung und Spitzenabdeckung (bestehend)

6.5.2 Projektbeschreibung Abwasserwärmenutzung ARA Ellikon

Maximal 30l/s des gereinigten Abwassers der ARA Ellikon soll zur Wärmegewinnung genutzt werden. Es wird über eine erdverlegte PE-Leitung zu den Betrieben der Kellermann-Gruppe gepumpt, dort über einen Wärmetauscher geführt und auf 2°C abgekühlt und in den neuen Ablaufkanal der ARA Ellikon geleitet. Der Wärmebezug ist während der Heizperiode von ca. Mitte Oktober bis Anfang April vorgesehen.

Das abwassertechnische Projekt „Abwasserwärmenutzung Kellermann.ch AG“ der Kellermann.ch AG wurde am 11. März 2015 unter Auflagen und Bedingungen vom Amt für Umwelt des Kantons Thurgau genehmigt.

Der Entscheid bezieht sich ausschliesslich auf die Qualität des eingeleiteten gereinigten Abwassers gemäss Gewässerschutzverordnung Anhang 2 Ziffer 12 „Zusätzliche Anforderungen an Fliessgewässer“. Für alle erforderlichen ober- und unterirdischen Bauten und Anlagen (Leitungsführung, Anlagentechnik) sind entsprechende Bewilligungen bei den zuständigen Behörden einzuholen.

6.6 Siedlungsgebiete

Der Pflanzenproduktionsbetrieb verursacht keinen zusätzlichen störenden Einfluss für die Bewohner von Ellikon an der Thur und Horgenbach (Gemeinde Frauenfeld). Die infolge der maschinellen Bodenbearbeitung resultierenden Lärmimmissionen werden minimiert, da die Bearbeitung innerhalb der Gebäude stattfindet.

7 Fazit

Die Standortgebundenheit des Gestaltungsplans Purnatur ist durch die zwingende Anbindung an die Produktions- und Verarbeitungshallen des bestehenden Betriebs gegeben.

Der Gestaltungsplan ermöglicht eine auf die speziellen Bedürfnisse des Gemüseproduzenten abgestimmte Nutzung des Areals. Insbesondere schafft er die räumlichen Voraussetzungen für die Weiterentwicklung und Zukunftssicherung des Unternehmens am bestehenden Standort.

Die für die Firma Purnatur AG vorgesehenen Gewächshallen benötigen produktionsbedingt viel Platz. Ein Wirtschaftsbetrieb muss je länger je mehr schnell und flexibel auf veränderte Kundenbedürfnisse eingehen können. Zu diesem Zweck sind die entsprechenden Flächen vor Ort dringend notwendig und der Raumbedarf daher ausgewiesen.

8 Verfahren

8.1 Ergebnisse der kantonalen Vorprüfung

Am 31. März 2016 wurde der private Gestaltungsplan Purnatur bei der Baudirektion des Kantons Zürich zur Vorprüfung eingereicht. Mit Schreiben vom 25. Mai 2016 orientiert das Amt für Raumentwicklung über die Ergebnisse der raumplanerischen Vorprüfung. Das Amt für Raumentwicklung stellt die Genehmigung in Aussicht, sofern die Anträge und Auflagen der kantonalen Fachstellen berücksichtigt werden. Dies betrifft insbesondere:

- Landschaftsökologische Aufwertung (Leistung ökologischer Ausgleich)
- Bodenschutz (Bodenabtrag/Bodenverschiebung)

Der Gestaltungsplan wurde hinsichtlich sämtlicher Aspekte überprüft und bereinigt. Die Änderungen und Ergänzungen sind in den vorliegenden Gestaltungsplan eingeflossen.

8.2 Öffentliche Auflage

Der Gestaltungsplan lag vom 5. August bis 3. Oktober 2016 öffentlich auf. Während der Auflagefrist gingen keine Einwendungen ein. Der Bericht über die nicht berücksichtigten Einwendungen erübrigt sich somit.

8.3 Zustimmung der Gemeindeversammlung

Die Gemeindeversammlung der Politischen Gemeinde Ellikon an der Thur vom 24.11.2016 hat den privaten Gestaltungsplan „Purnatur“ wie vorgelegt festgesetzt.

Die Planfestsetzung durch die Gemeindeversammlung wurde im Amtsblatt Nr. 49 vom Freitag, 9. Dezember 2016 publiziert.

Andelfingen, 16.01.2017

Bachmann Stegemann + Partner AG



Daniel Steinlin
Projektleiter

Bauten und baurechtliche Planungen

Verschiedenes

■ **Privater Gestaltungsplan "Purnatur"** **Bekanntmachung des Inkrafttretens**

Ellikon an der Thur. Der private Gestaltungsplan "Purnatur" wurde von den Stimmberechtigten der Gemeinde Ellikon an der Thur an der Gemeindeversammlung vom 24. November 2016 festgesetzt und von der Baudirektion mit Verfügung vom 20. April 2017 genehmigt.

Gemäss Rechtskraftbescheinigung des Baurekursgerichts vom 21. Juni 2017 ist kein Rechtsmittel ergriffen worden. Der private Gestaltungsplan "Purnatur" tritt am Tag nach der Publikation in Kraft.

Gemeindeverwaltung

00201731